

Principeverzoek Maasresidence Thorn

Verzoek inzake nieuw vast te stellen bestemmingsplan, actualisatie
na wettelijk vooroverleg inzake bestemmingsplan

Definitief

Maasresidence Thorn CV

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven, 28 mei 2014

Verantwoording

Titel : Principeverzoek Maasresidence Thorn

Subtitel : Verzoek inzake nieuw vast te stellen bestemmingsplan, actualisatie na wettelijk vooroverleg inzake bestemmingsplan

Projectnummer : 322105

Referentienummer :

Revisie :

Datum : 28 mei 2014

Auteur(s) : M. Blokland

E-mail adres : miguel.blokland@grontmij.nl

Gecontroleerd door : J. Kantelberg

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : D. Gijsbers

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 88 811 55 10
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Vigerend bestemmingsplan	6
3	Waterbergend winterbed.....	9
4	Vergelijking bestemmingsplannen	10
4.1	Planvergelijk.....	10
4.2	Uitwerking op onderdelen	10
4.2.1	300 recreatiewoningen, centrale voorzieningen en recreatieappartementen.....	10
4.2.2	Hotel en drijvende destinatievoorziening	13
4.2.2.1	Hotel.....	13
4.2.2.2	Drijvende destinatievoorziening	14
4.2.3	Havens en ligplaatsen.....	16
5	Conclusie	17

Bijlage 1: Luchtfoto bestaande situatie

Bijlage 2: Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Bijlage 3: Tekening stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 4: Hoogtekaart

Bijlage 5: Concepttekeningen grondbalans

1 Inleiding

Arcus Zuid en Grouwels Vastgoed BV werken in samenwerking met de gemeente Maasgouw aan de ontwikkeling van het project Groeskamp. In het gebied wordt in lijn met de oorspronkelijke plannen een vakantiepark gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd. Het park heeft de naam “Maasresidence Thorn” meegekregen.

Op dit moment wordt een bestemmingplan voorbereid om de nieuwe inzichten op het gebied van recreatieparken mogelijk te maken. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan wordt het volgende mogelijk gemaakt.

1. 300 recreatiewoningen (mix van 4 tot 16 personen)
2. 60 recreatieappartementen nabij de jachthaven
3. Centrale voorzieningen in de vorm van Receptie, horeca, zwembad e.d.
4. Hotel met 100 kamers en een drijvende destinatievoorziening
5. Horecapunt op het Bastion
6. Jachthavens (240 ligplaatsen bij het recreatiepark, 37 voor visclub en 175 voor zeilclub)



Figuur 1.1 Overzichtskaart

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In figuur 1.2 is een weergave van het plan weergegeven.

2 Bestemmingsplan, bestaand en nieuw

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied is in 1998 een bestemmingsplan vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan is in hoofdlijnen het volgende mogelijk:

- Een recreatiepark met 300 recreatiewoningen (op het land, in het water en in een landmark)
- Centrale voorzieningen
- Een commerciële jachthaven van 300 ligplaatsen en 40 passantenligplaatsen met voorzieningen
- Een jachthaven voor de zeilclub met 150 ligplaatsen en voorzieningen

Op de volgende pagina is de plankaart weergegeven van het vigerende bestemmingsplan.



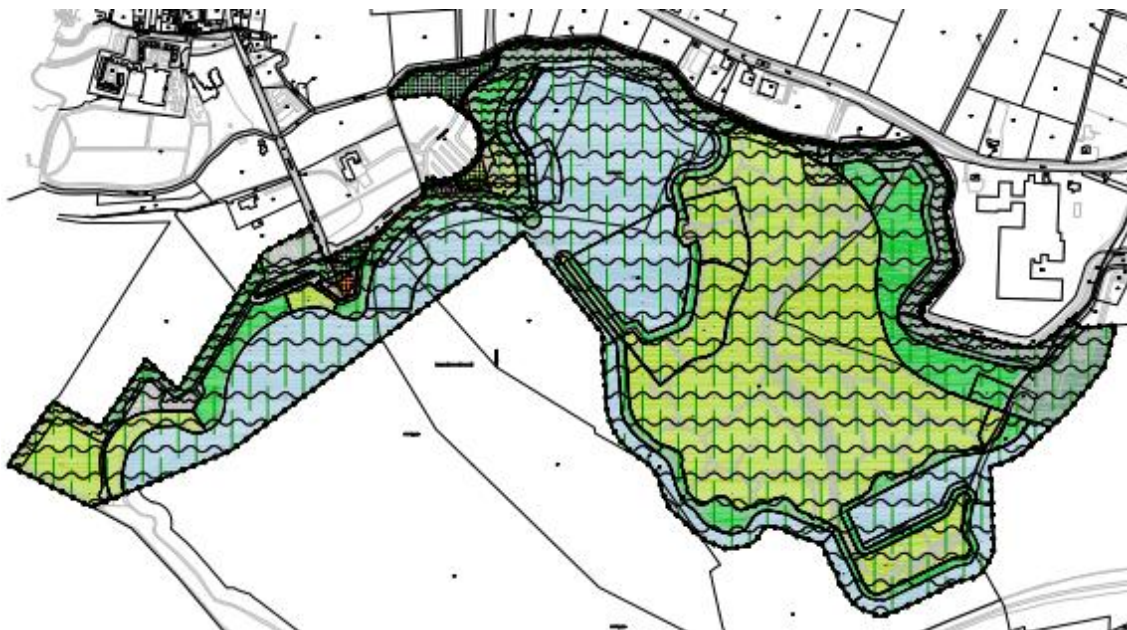
BESTEMMINGEN



Figuur 2.1, Vigerend bestemmingsplan uit 1998

2.2 Nieuw bestemmingsplan

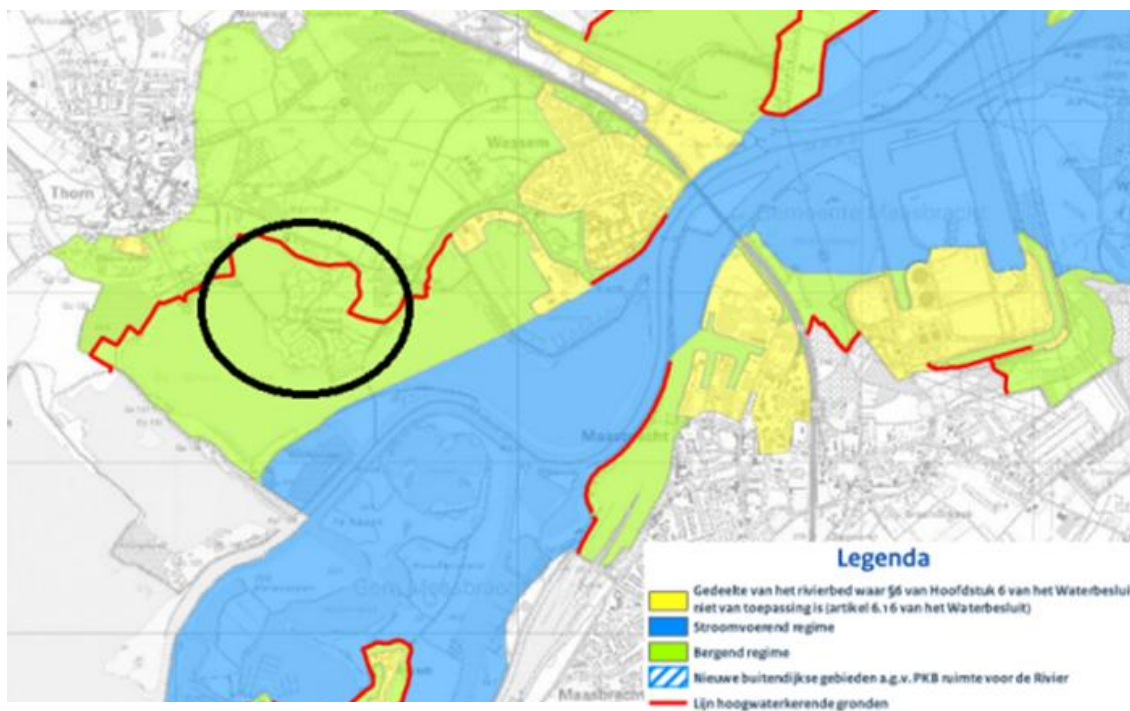
Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft betrekking op hetzelfde plangebied uit 1998. Er zijn slechts marginale wijzigingen. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan. De volledige verbeelding is opgenomen in bijlage 2.



Figuur 2.2. Nieuw vast te stellen plankaart (ontwerp bestemmingsplan)

3 Waterbergend winterbed

Op grond van de beleidslijn grote rivieren ligt het volledige plangebied in het Waterbergend Winterbed. Een groot deel van het plangebied ligt tevens buitendijks.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart beleidslijn grote rivieren

In december 2009 zijn de kaarten van de beleidslijn gewijzigd. Bij deze wijziging is tevens een overgangsregeling vastgesteld voor projecten die als gevolg van de wijziging geconfronteerd worden met een toetsing aan de Beleidsregels.

Op 4 juli heeft vervolgens de Staatssecretaris activiteiten en locaties aangewezen in waarop dit overgangsrecht van toepassing is. Hieronder valt ook het project Groeskamp te Thorn.

Voor het plan geldt derhalve dat wel een Waterwetvergunning vereist is, maar dat de beleidsregels niet als beoordelingskader worden toegepast. Wel wordt dan bepaald of de plannen binnen de kaders van de vigerende plannen passen. Voor het plan Groeskamp is hierbij specifiek opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan moet passen binnen de contouren van het oorspronkelijke plan. In hoofdstuk 4 zal een vergelijking worden gemaakt tussen het vigerende en nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

4 Vergelijking bestemmingsplannen

4.1 Planvergelijk

In onderstaande tabel is weergegeven wat de wijzigingen zijn tussen het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan.

Tabel 4.1: Vergelijking bestemmingsplannen

“De Grote Hegge – Groeskamp” 1998	Maasresidence
300 recreatiewoningen met beperkte bouwoppervlakten, deels in het water gelegen.	300 recreatiewoningen met ruimere bouwoppervlakten
	60 recreatieappartementen of 30 recreatiewoningen
centrale voorzieningen (beperkt)	centrale voorzieningen (grootschalig)
	een hotel met 100 kamers en een drijvende destinatievoorziening
een haven voor de zeil- en visclub met 150 ligplaatsen (feitelijk 175)	een haven voor de zeilclub met 200 ligplaatsen waarvan 25 tbv recreatiewoningen
	37 ligplaatsen voor vissersbootjes nabij het te realiseren hotel
een commerciële jachthaven met 300 ligplaatsen en 40 passantenplaatsen.	een parkgebonden jachthaven met 240 ligplaatsen
	circa 30 ligplaatsen gelegen langs de kustlijn van het schiereiland en in de havenkom
strandrecreatie aan de gehele westkant van het plangebied	natuur- en groenvoorzieningen en handhaving bestaand dagstrand en surfclub in meest westelijke deel.
	paviljoen ter plaatse van het bastion
Agrarisch gebied (ca 7 ha)	Verblijfsrecreatie (2,7 ha) en natuur- en groenvoorzieningen (4,3 ha)

De bovenstaande tabel zal hieronder per deelgebied worden uitgewerkt.

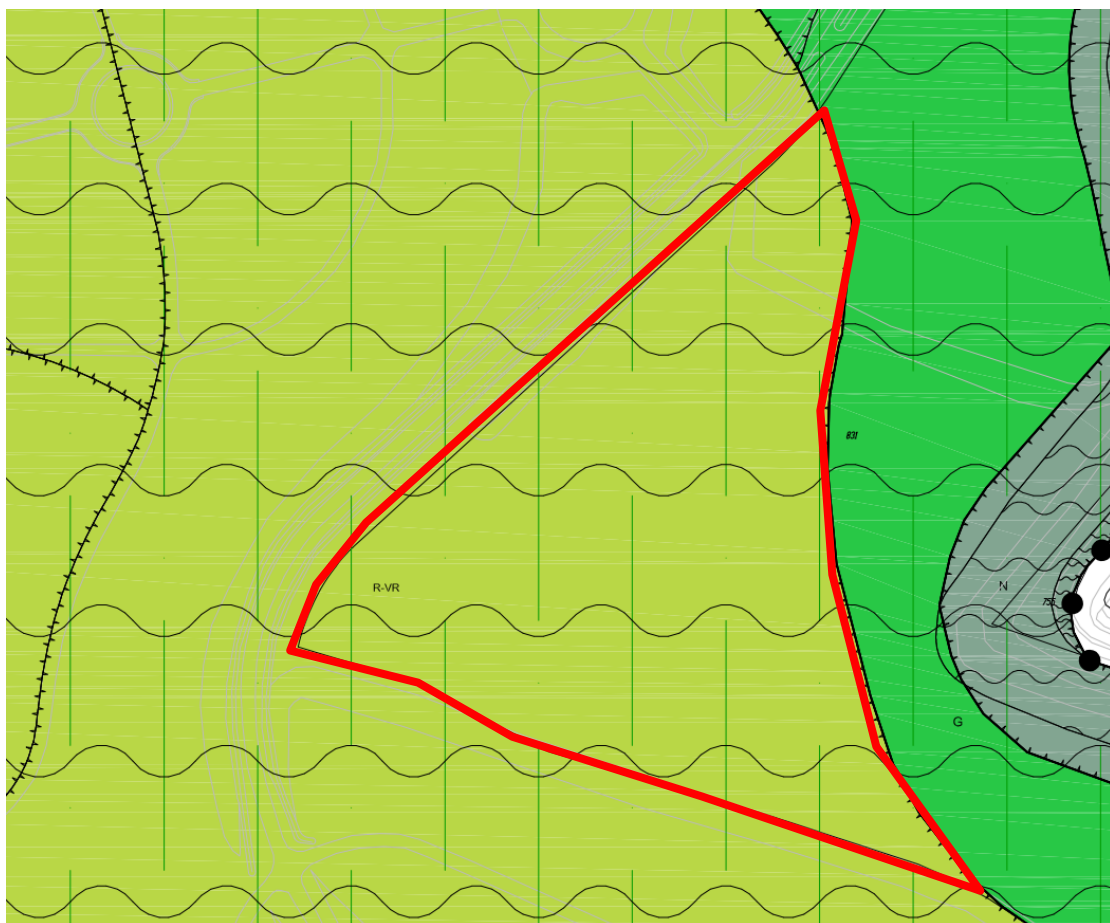
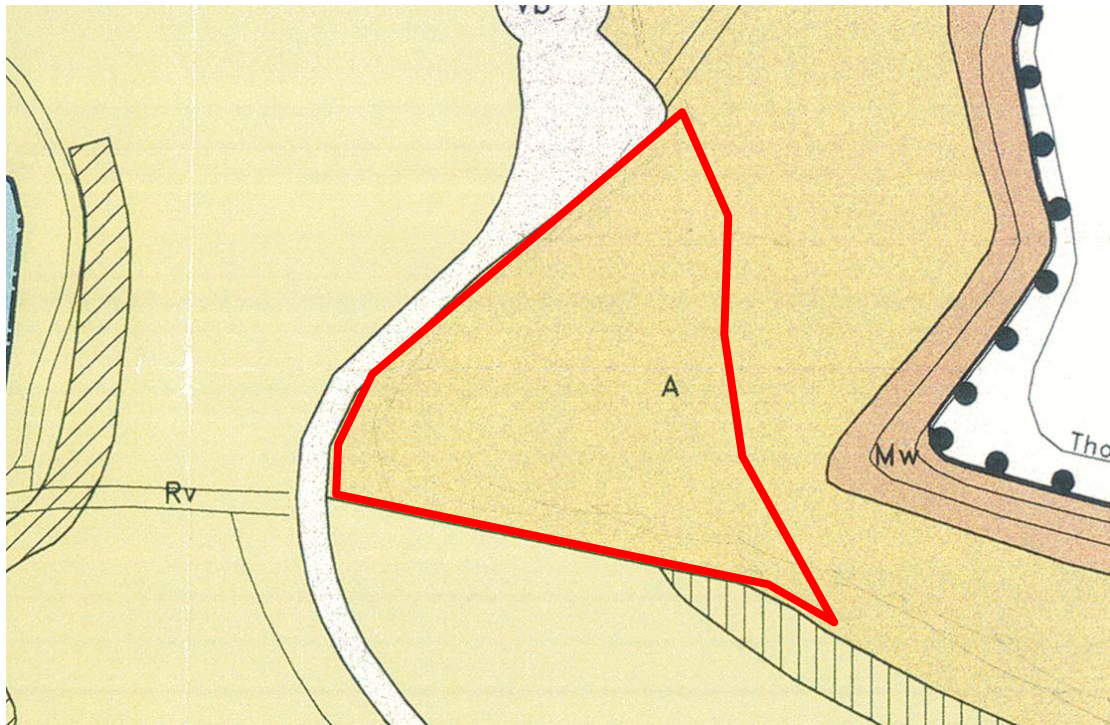
4.2 Uitwerking op onderdelen

4.2.1 300 recreatiewoningen, centrale voorzieningen en recreatieappartementen

Het overgrote deel van de recreatiewoningen, de appartementen en de centrale voorzieningen worden gerealiseerd op gronden die in 1998 reeds bestemd zijn voor verblijfsrecreatie. Deze gronden zijn watervrij gelegen en geschikt voor de bouw van recreatie woningen met bijbehorende voorzieningen. Hierop zijn twee uitzonderingen.

De eerste uitzondering is een klein gebied (ca 27.000 m²) dat nu nog de agrarische bestemming heeft. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hier de mogelijkheid geboden tot het realiseren van recreatiewoningen. Dit gebied ligt nog niet op hoogte, maar vastgesteld is dat bij de

maatgevende afvoer op de Maas (1/1250) dit gebied niet onder water loopt vanwege de ligging achter de hoge gronden. Ophogen van het gebied, noodzakelijk vanwege het aanbrengen van een leeflaag op de mijnsteen, heeft derhalve geen gevolgen voor de waterbergende capaciteit van het gebied.



Figuur 4.1 Aanduiding op te hogen gebied, vigerende plankaart en nieuwe plankaart

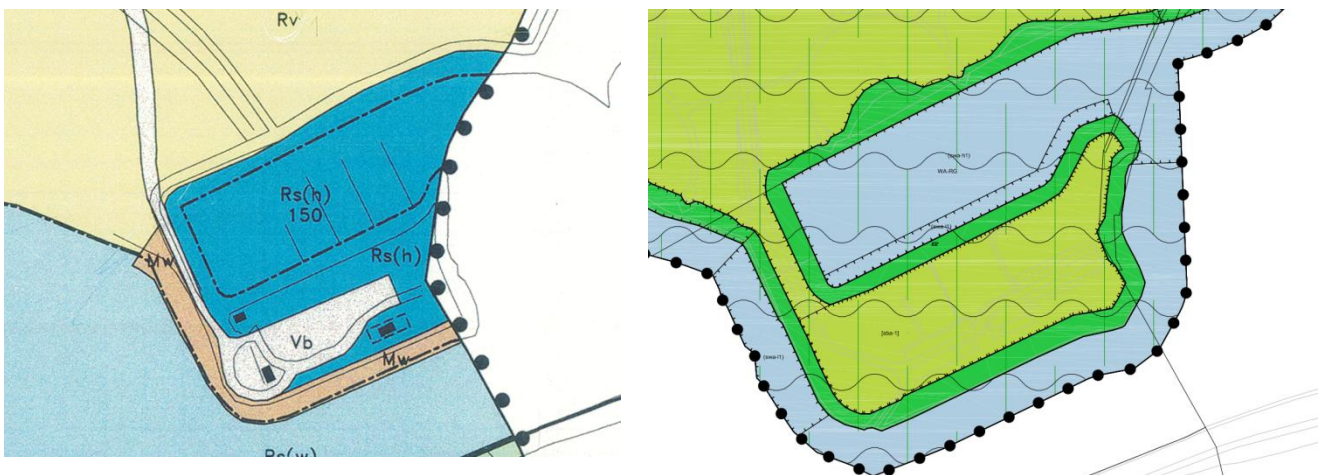


Figuur 4.2 Aanduiding op te hogen gebied (hoogtekaart)

De tweede uitzondering betreft het schiereiland waar momenteel de zeilclub gehuisvest is. Deze gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot verkeer en zeilhaven. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is hier voorzien in de bouw van 21 recreatiewoningen.

Op basis van de hoogtegegevens en de meest recente waterstanden blijkt dat bij de maatgevende waterafvoer van $4000\text{m}^3/\text{s}$ (1/1250), een deel van het schiereiland niet hoogwatervrij is gelegen.

Om deze reden is er voor gekozen om de woningen op het schiereiland watervrij te bouwen en het schiereiland te herprofiëren.



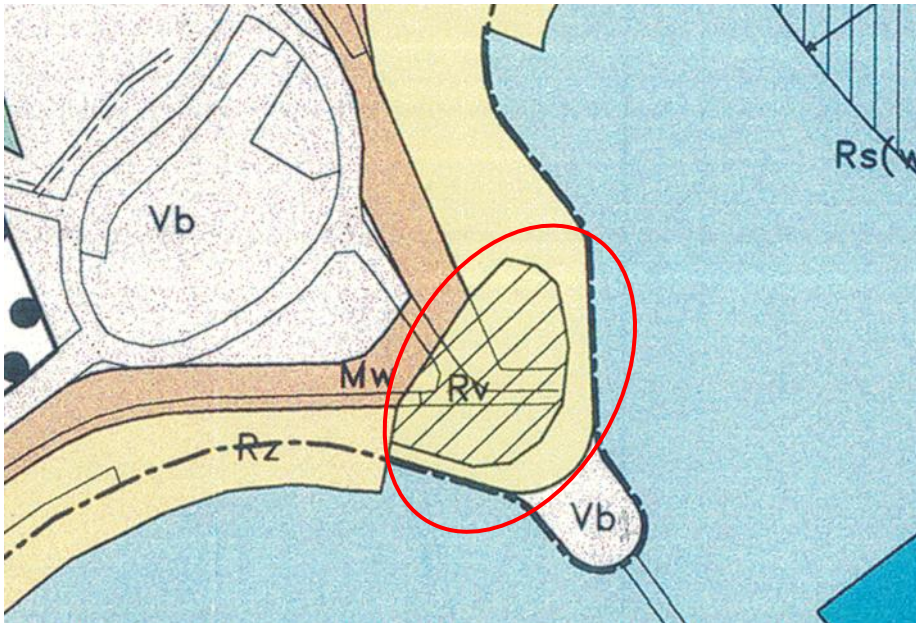
Figuur 4.3: Locatie Schiereiland (vigerende plankaart en nieuwe plankaart)

Het herprofileren zorgt ervoor dat het verlies aan waterberging als gevolg van ophoging en bouw van de woningen 1 op 1 gecompenseerd wordt (uitgangspunt is kuub voor kuub) zodat er geen verlies aan waterbergend vermogen optreedt. De tekeningen voor de herprofilering zijn bijgevoegd in bijlage 5. Hieruit blijkt dat door de woningen en aanvullingen 4000m³ berging verdwijnt. Als gevolg van de herprofilering ontstaat 4350m³ extra berging. Per saldo heeft het plan derhalve een positief effect.

4.2.2 Hotel en drijvende destinatievoorziening

4.2.2.1 Hotel

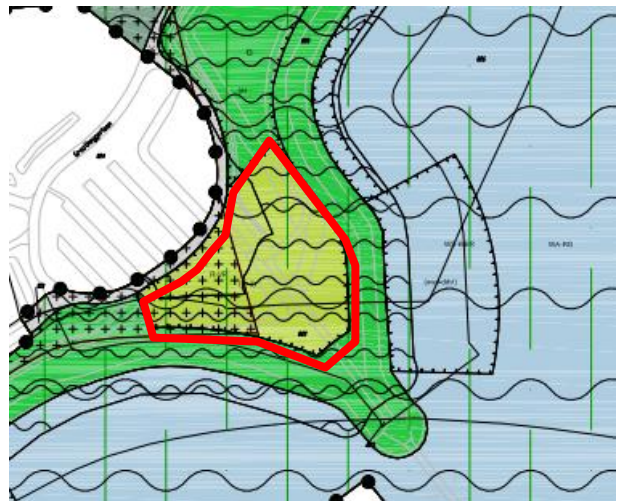
In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt een hotel met 100 kamers gerealiseerd. In het vigerende bestemmingsplan mag op de locatie van het hotel een Landmark worden gebouwd met recreatiewoningen. Planologisch is derhalve de afwijking minimaal.



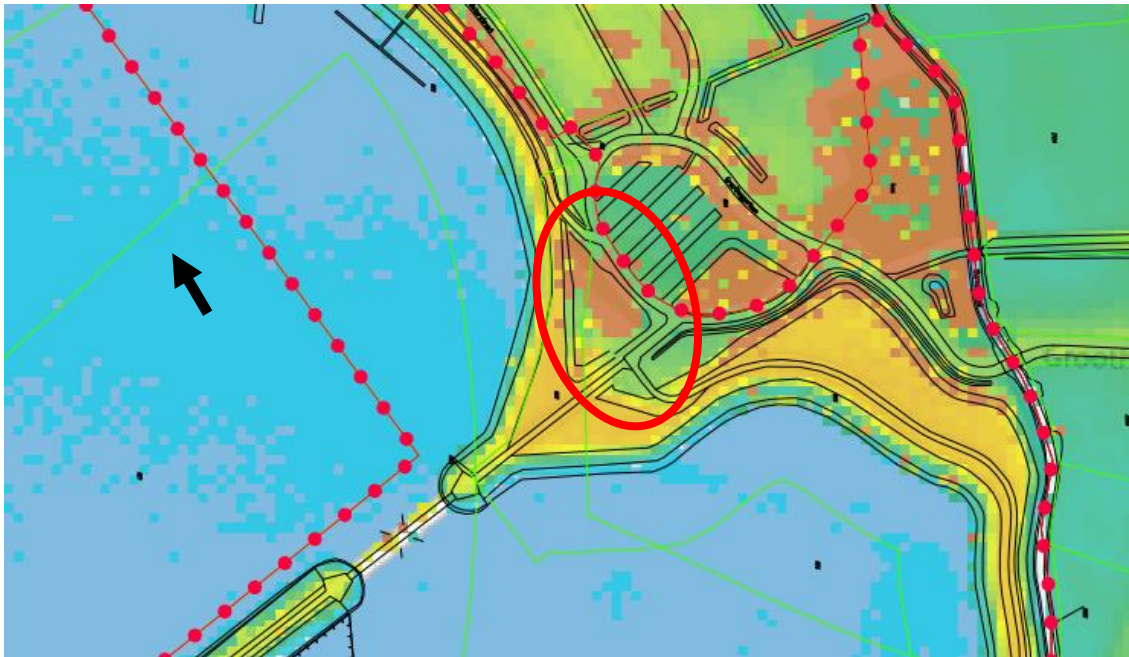
Figuur 4.4 Locatie Landmark in vigerend plan

Het hotel dat op het binnendijs gelegen plateau achter de waterkering wordt gerealiseerd zal buiten het profiel van vrije ruimte van de waterkering worden gebouwd. Het vloerpeil van het hotel zal hoger zijn gelegen dan de kruin van de dijk, rekening houdend met de overhoogte als gevolg van het profiel van vrije ruimte. Aangezien het huidige plateau bij extreme waterafvoeren via de binnendijs gelegen gronden onder water staat, zal de ophoging van dit plateau, tot aan de maatgevende waterstand, worden gecompenseerd. Ook hierbij geldt dat er conform afspraak 1 op 1 wordt gecompenseerd (kuub voor kuub) en dat met een grondbalans wordt aangetoond dat er geen verlies aan waterbergend vermogen optreedt. (tekeningen zie bijlage 5)

De aanvulling tot 24.21 +NAP zorgt voor een verlies aan berging van 2300m³, dit wordt gecompenseerd door de parkeerplaats te herprofileren zodat hier 2300m³ berging ontstaat.



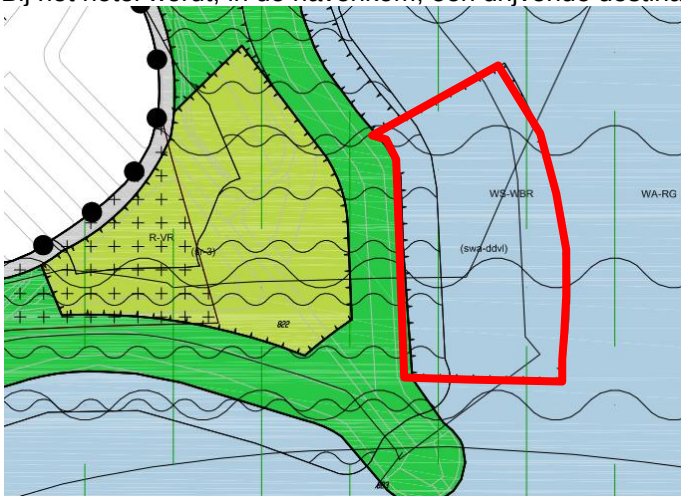
Figuur 4.5 locatie hotel, nieuw bestemmingsplan



Figuur 4.6 Ligging hotel (hoogtekaart)

4.2.2.2 Drijvende destinatievoorziening

Bij het hotel wordt, in de havenkom, een drijvende destinatievoorziening gerealiseerd.



Figuur 4.7 Locatie drijvende destinatievoorziening

Uit het marktonderzoek is gebleken dat een hotel economisch uitvoerbaar is wanneer er het hotel gekoppeld is aan een destinatievoorziening. Om deze reden is het noodzakelijk dat er een destinatievoorziening bij het hotel wordt gerealiseerd.

Gezien de situering van het hotel op de waterkering, kan deze destinatievoorziening alleen in het water worden gerealiseerd. Het wordt een drijvende voorziening.

Ten behoeve van deze voorzieningen zullen meerpalen en aanverwante voorzieningen worden in het water gerealiseerd.



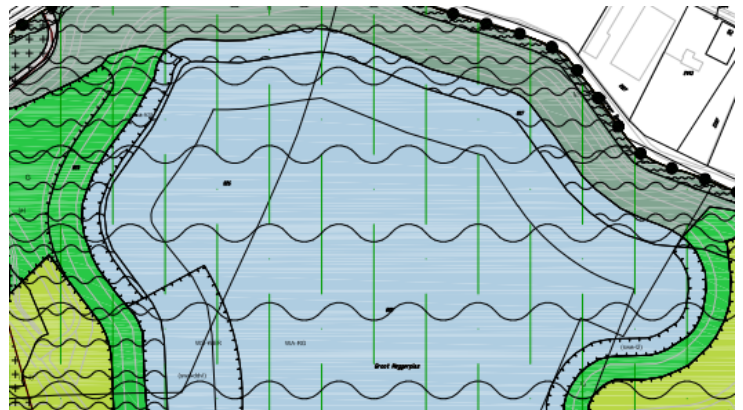
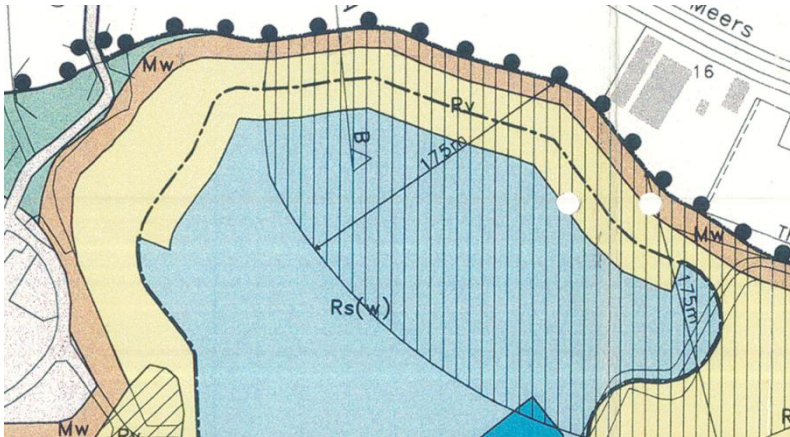
Figuur 4.8 Voorbeeld drijvende destinatievoorziening

In de reactie op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het deel van de drijvende destinatievoorziening, dat onder water wordt gerealiseerd, gecompenseerd moet worden.

Hierbij is van belang dat op grond van het vigerende bestemmingsplan ca. 25 drijvende woningen zijn toegestaan in het gebied waar de drijvende destinatievoorziening is gesitueerd. Deze woningen worden niet meer mogelijk gemaakt met het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.

Deze 25 drijvende woningen vertegenwoordigen een oppervlakte van 2500m², waarvan een deel onder water gerealiseerd wordt.

De drijvende destinatievoorziening wordt planologisch begrensd op een maximale oppervlakte van 1200m². Het niet realiseren van de drijvende woningen biedt derhalve afdoende compensatie voor de drijvende destinatievoorziening.



Figuur 4.9 Locatie drijvende woningen vigerende plankaart en nieuwe plankaart

4.2.3 Havens en ligplaatsen

Onderstaand is een overzicht gegeven van de ligplaatsen in het vigerende en nieuwe bestemmingsplan

Tabel 4.2 Vergelijk havens en ligplaatsen

Bestemmingsplan oud.	aantal	Bestemmingsplan nieuw	Aantal
Rs(h) Noordelijke haven		Swa-h1	
Ligplaatsen	300	Ligplaatsen voor Zeilclub	175
Aanlegplaatsen passanten	40	Swa-h2	
Rs(h) Zuid-Oostelijke Haven		Ligplaatsen voor parkgebonden jachthaven	240
Ligplaatsen	150	Swa-h3	
		Ligplaatsen voor Visclub	37
		Swa-L1 en Swa-L2	
		Ligplaatsen voor aangrenzende recreatiewoningen	31
		Swa-ddvl	
		Drijvende destinatievoorziening	1
		Ligplaatsen	10
Rs(w)		Swa-Lea	
Rondvaartboten	1	Rondvaartboten	1
Passanten 120m'	14	Ligplaatsen	10
Totaal	505		505

Op basis van bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er in nieuwe bestemmingplan geen extra ligplaatsen worden gerealiseerd dan in het vigerende bestemmingsplan. De locatie van de ligplaatsen evenwel is niet exact hetzelfde.

5 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden vastgesteld dat het in voorbereiding zijnde plan niet wezenlijk wijzigt ten opzichte van de plannen die de pijplijn status hebben. Feit is wel dat het nieuwe plan niet geheel past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt voor het deel van het gebied met de agrarische bestemming, het schiereiland, de hotelontwikkeling en de drijvende destinatievoorziening.

Voor het gebied met de agrarische bestemming heeft de wijziging geen effect op het waterbergend vermogen. Het gebied ligt weliswaar onder het niveau van de maatgevende waterstand, maar er zal nooit water komen als gevolg van de hoge ligging van de omliggende gronden. Ophoging van dit gebied, noodzakelijk ivm de mijnsteenondergrond, zal derhalve feitelijk niet leiden tot afname van het bergend vermogen.

Voor het schiereiland geldt dat dit negatieve gevolgen heeft voor het waterbergend vermogen van de Maas. Door herprofilering van het eiland wordt dit gecompenseerd.

De realisatie van het hotel was in het vigerende bestemmingsplan ook niet voorzien. Op deze locatie mocht wel gebouwd worden (Landmark), maar de omvang was beperkt. De negatieve gevolgen voor de waterberging als gevolg van de realisatie van het hotel zullen door herprofilering van de parkeerplaats gecompenseerd worden.

De compensatie voor de noodzakelijke drijvende destinatievoorziening wordt gerealiseerd door de 25 drijvende woningen in de havenkom niet te realiseren. Deze worden dan ook 'weg bestemd'.

Het voorstel is nu om voor de plannen die in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan worden opgenomen een waterwetvergunning te verkrijgen en daarmee kan de pijplijnstatus komen te vervallen.

Bijlage 1

Luchtfoto bestaande situatie

Bijlage 2

Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Bijlage 3

Tekening stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 4

Hoogtekaart

Bijlage 5

Concepttekeningen grondbalans

